

NOVO REGIME JURÍDICO APLICÁVEL A PRÉDIOS MISTOS OU RÚSTICOS SEM DONO CONHECIDO

Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro

O Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro criou o Procedimento de Identificação e Reconhecimento de Prédio Rústico ou Misto sem Dono Conhecido com o objetivo de otimizar a organização e gestão dos terrenos nacionais que possuam aptidão agrícola, florestal ou silvopastoril e, simultaneamente, auxiliar a construção do cadastro predial nacional cuja execução se encontra em curso.

Este diploma vem fixar regras que permitem disponibilizar terrenos sem dono conhecido a entidades profissionais que os explorem de forma eficiente, sem necessidade de aguardar pela conclusão do cadastro predial nacional, que incidirá sobre todo o território e que perdurará por tempo indeterminado.

Serão presumidos “prédios sem dono conhecido” todos aqueles que, por omissão da descrição predial ou inscrição na matriz, não integrem o património público ou privado do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias Locais, ou o património de pessoas singulares ou coletivas de direito privado, público ou de natureza associativa, cooperativa ou comunitária, não havendo posse nos termos de um direito real ou pessoal de gozo, e que seja registado como prédio sem dono conhecido nos termos deste diploma.

Tais terrenos, à medida que vão sendo identificados pelas entidades competentes, serão registados provisoriamente a favor do Estado e a

sua gestão pode ser imediatamente entregue a profissionais, embora por tempo limitado.

Os terrenos permanecerão registados provisoriamente a favor do Estado durante 15 anos se durante este período não vierem a ser reclamados pelos respetivos proprietários. Depois de decorridos os 15 anos os prédios ingressarão definitivamente no património do Estado.

Regras fixadas pelo diploma:

- i) Identificação dos prédios com base na informação disponível no balcão único do prédio (BUPi);
- ii) Ampla publicitação do processo de identificação e reconhecimento dos prédios sem dono conhecido;
- iii) Registo provisório de aquisição, a favor do Estado, do prédio que tenha sido reconhecido como prédio sem dono conhecido;
- iv) Atribuição da gestão desses prédios à Florestgal – Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S.A.;
- v) Pagamento de valores recebidos pelo Estado ao proprietário ou ao titular de outros direitos reais ou pessoais de gozo, no caso de se verificar a prova da titularidade do seu direito no decurso do período de 15 anos após o registo provisório;
- vi) Possibilidade de registo de aquisição definitivo a favor do Estado e integração no património privado do Estado, após o período de 15 anos.

Durante os 15 anos de vigência da aquisição provisória pelo Estado, não obstante a entidade gestora poder ceder a terceiros a exploração dos terrenos sem dono conhecido, tal cedência não poderá exceder o período de 15 anos, nem tão pouco poderão os terrenos ser transmitidos ou onerados a título definitivo enquanto vigorar o registo provisório a favor do Estado.

Por outro lado, quaisquer contratos que hajam sido celebrados com terceiros manterão a validade, desde que tenham sido celebrados dentro dos limites temporais ora fixados, ainda que posteriormente à respetiva celebração tenham aparecido os legítimos proprietários dos terrenos. Os novos proprietários conhecidos terão depois direito a receber do Estado todos os rendimentos do prédio (rendas, por exemplo), depois de deduzidos os custos com despesas e benfeitorias necessárias e úteis que hajam sido realizadas nos prédios.

Pode consultar o diploma [aqui](#).

Para mais informações por favor contacte:

André Cunha Araújo – acunhaaraujo@paccv.com

Laura dos Santos Rosário - lsantosrosario@paccv.com